

Bebauungsplan
„Südlich Haid-und-Neu-Straße 32-36
bis Rintheimer Straße“,
Karlsruhe – Oststadt

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Entwurf -

Planverfasser:

ASTOC GmbH & Co. KG
Architects and Planners
Maria-Hilf-Straße 15
D-50677 Köln

Tel. +49 (221) 271 806-0
Fax. +49 (221) 310 083 3
info@astoc.de

im Auftrag von

Hoepfner Bräu
Friedrich Hoepfner Verwaltungsgesellschaft mbH & Co KG
Haid-und-Neu-Straße 18
76131 Karlsruhe

Tel. +49 (721) 6183-293
Fax. +49 (721) 6183-292
sekretariat@hoepfner-braeu.de

und

Stadtplanungsamt Karlsruhe
Technisches Rathaus
Lammstraße 7
76124 Karlsruhe

Tel. 49 (721) 133-6101
Fax. 49 (721) 133 6103
stpla@karlsruhe.de

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|-----------|---|-----------|
| A. | Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) | 5 |
| 1. | Aufgabe und Notwendigkeit | 5 |
| 2. | Bauleitplanung | 6 |
| 2.1 | Vorbereitende Bauleitplanung | 6 |
| 2.2 | Verbindliche Bauleitplanung | 6 |
| 3. | Bestandsaufnahme | 6 |
| 3.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 3.2 | Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz | 6 |
| 3.3 | Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung | 7 |
| 3.4 | Eigentumsverhältnisse | 8 |
| 3.5 | Belastungen | 8 |
| 3.5.1 | Lärm | 8 |
| 3.5.2 | Geruch | 9 |
| 3.5.3 | Klima | 9 |
| 3.5.4 | Altlasten | 10 |
| 4. | Planungskonzept | 11 |
| 4.1 | Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 4.2 | Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| 4.3 | Überbaubare Grundstücksfläche | 18 |
| 4.4 | Erschließung | 18 |
| 4.4.1 | ÖPNV | 19 |
| 4.4.2 | Motorisierter Individualverkehr | 19 |
| 4.4.3 | Ruhender Verkehr | 20 |
| 4.4.4 | Geh- und Radwege | 21 |
| 4.4.5 | Ver- und Entsorgung | 21 |
| 4.4.6 | Energiekonzept | 22 |
| 4.5 | Gestaltung | 22 |
| 4.6 | Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz | 23 |
| 4.6.1 | Grünplanung, Pflanzungen | 23 |
| 4.6.2 | Eingriff in Natur und Landschaft | 24 |
| 4.6.3 | Maßnahmen für den Artenschutz | 25 |
| 4.7 | Flächen für Aufschüttungen und Anböschungen | 26 |
| 4.8 | Belastungen | 26 |
| 4.8.1 | Lärm | 26 |
| 4.8.2 | Klima | 29 |
| 4.8.3 | Altlasten | 30 |
| 5. | Umweltbericht / Umweltbeitrag | 30 |
| 6. | Sozialverträglichkeit / Sozialplan | 31 |
| 6.1 | Sozialverträglichkeit der Planung | 31 |
| 6.2 | Sozialplan | 32 |
| 7. | Statistik | 32 |
| 7.1 | Flächenbilanz | 32 |
| 7.2 | Geplante Bebauung (im GEE und MI Annahme gem. Ergebnis städtebauliche Mehrfachbeauftragung, vgl. Kap. 4) | 32 |
| 7.3 | Bodenversiegelung | 33 |
| 8. | Bodenordnung | 33 |

| | | |
|----------------|---|-----------|
| 9. | Kosten | 33 |
| 9.1 | Kosten zu Lasten der Stadt | 33 |
| 9.2 | Kosten zu Lasten der Stadtwerke | 33 |
| Anlagen | | 34 |
| | Umweltbeitrag (faktorgruen, Freiburg, 23.06.2016) | 34 |
| B. | Hinweise | 35 |
| 1. | Versorgung und Entsorgung | 35 |
| 2. | Entwässerung | 35 |
| 3. | Niederschlagswasser..... | 35 |
| 4. | Grundwasser | 36 |
| 5. | Archäologische Denkmalpflege | 36 |
| 6. | Baumschutz | 37 |
| 7. | Dachbegrünung | 37 |
| 8. | Artenschutz..... | 37 |
| 9. | Klimaschutz | 38 |
| 10. | Altlasten | 38 |
| 11. | Erdaushub / Auffüllungen | 38 |
| 12. | Private Leitungen..... | 38 |
| 13. | Barrierefreies Bauen..... | 39 |
| 14. | Erneuerbare Energien | 39 |
| 15. | Flächen für die Feuerwehr..... | 39 |
| 16. | Emissionen der Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH (VBK)..... | 40 |
| 17. | Belange der Bundeswehr | 40 |

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Das sog. „Hoepfnerareal“ befindet sich im Karlsruher Stadtteil Oststadt und grenzt direkt östlich an die sog. „Hoepfner-Burg“, Sitz der Privatbrauerei Hoepfner GmbH an. Die Liegenschaft ist weitgehend unbebaut und wurde in der Vergangenheit zur Erweiterung des angrenzenden Brauerei- und Mälzereibetriebes als Flächenreserve vorgehalten.

Im Zuge von Unternehmensumbildungen wurden die vorhandenen Betriebsstrukturen in den vergangenen Jahren rationalisiert und in Teilen verlagert. Dementsprechend werden keine weiteren Flächenreserven mehr vor Ort benötigt. Die „Hoepfner Bräu Friedrich Hoepfner Verwaltungsgesellschaft mbH & Co KG“ (nachfolgend „Hoepfner Bräu“ genannt) beabsichtigt nun als Grundstückseigentümerin eine quartiersbezogene Entwicklung der südlich der Haid-und-Neu-Straße gelegenen Flächen.

Ziel des Vorhabens ist die Schaffung eines neuen Stadtquartiers, das im Übergang zu dem sehr heterogen geprägten Umfeld eine für die Karlsruher Oststadt typische kleinteilige Nutzungsmischung aufweist.

In enger Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe wurde deshalb Ende des Jahres 2013 eine städtebauliche Mehrfachbeauftragung mit sieben Planungsteams durchgeführt. Dabei wurde der Entwurf des Büros „ASTOC Architects and Planners“, Köln als Sieger ausgewählt, mit der Empfehlung diesen der weiteren Bearbeitung zu Grunde zu legen.

Auf Wunsch der „Hoepfner Bräu“ und der Fachjury wurde der Entwurf im Anschluss nochmals überarbeitet und dem Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe präsentiert. In seiner Sitzung am 19.09.2013 und am 16.10.2014 hat der Planungsausschuss den Entwurf positiv zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage Planungsrecht für das Areal zu schaffen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sollen auch die östlich an das „Hoepfnerareal“ angrenzenden Grundstücke zwischen Haid-und-Neu-Straße und Rintheimer Straße zur Festsetzung eines Wohngebietes mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden. Der dort derzeit noch gültige Bebauungsplan sieht für diese Flächen noch zum großen Teil ein Gewerbegebiet vor, was weder der heutigen Nutzung noch der langfristig angestrebten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich entspricht.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt. Er wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt den westlichen Teil des Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche“ sowie als „bestehende Parkfläche“ dar. Die zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommenen östlich angrenzenden Grundstücksbereiche werden im westlichen Teil als gemischte Baufläche und im östlichen Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Nutzungsabstaffelung von einem Gewerbegebiet über ein Mischgebiet hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet steht mit diesen Darstellungen räumlich und inhaltlich nur teilweise im Einklang.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die mit ihm getroffenen Festsetzungen und Vorschriften machen eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs überhaupt erst möglich. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans kann insofern im Nachgang auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt derzeit jeweils in Teilbereichen der Bebauungsplan Nr. 278 „Rintheimer Feld“ aus dem Jahr 1960 in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 339 „Rintheimer Feld (Änderung)“ aus dem Jahr 1967 sowie der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ (ehemals Bauordnung der Stadt Karlsruhe) aus dem Jahr 1985.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden diese Pläne aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,63 ha große Plangebiet liegt in Karlsruhe – Oststadt.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Naturräumliche Gegebenheiten

Aus geomorphologischer Sicht liegt das Plangebiet auf der östlichen Niederterrasse des Oberrheingrabens. Der natürlich anstehende Baugrund wird hier von eiszeitlich abgelagerten, Grundwasser führenden Kiesen und Sanden dominiert. Die potentielle natürliche Vegetation bilden Buchen- und Eichenwälder.

Die bisher zur Erweiterung der Brauerei vorgehaltene Fläche stellt heute in weiten Teilen eine Freifläche dar. In Abgrenzung zur Haid-und-Neu-Straße steht eine unregelmäßige Baumreihe, die von einem wenige Meter breiten Gestrüppstreifen begleitet wird. Die dahinter liegenden Freiflächen haben im nördlichen Teil Gartencharakter (große Rasenfläche mit einigen kleineren Obstbäumen und Beeten). Im mittleren Teil besitzen sie parkartigen Charakter (Rasenfläche mit zum Teil äl-

terem Baumbestand), im südlichen Teil befindet sich ein dichter Gehölzbestand mit einem kleinen Teich und kleinen Rasenflächen („Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“).

Auf den zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommenen östlichen Grundstücksbereichen befinden sich größtenteils Wohnhäuser mit dazugehörigen Ziergärten. Darüber hinaus wird ein Teil des Geländes von einem Gärtnereibetrieb genutzt.

Bodenbeschaffenheit

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen (Gartennutzung, aber auch stellenweise Bebauung) des Gebietes sind die natürlich gewachsenen Bodenschichten in unterschiedlichem Maße anthropogen überprägt. So finden sich unter einer 20-40 cm hohen Mutterbodenschicht überall künstliche Auffüllungen bis in Tiefen von 45 bis 120 cm unter der heutigen Geländeoberfläche. Für die angetroffenen Böden ist dementsprechend ein deutlich geringer Erfüllungsgrad der natürlichen Bodenfunktionen (Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt) anzunehmen.

Der Bemessungswasserstand wurde in dem das Bebauungsplanverfahren begleitenden „Geotechnischen und Umwelttechnischen Gutachten“ (GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe, 12.11.2014) unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages von 0,5 m auf 112,0 mNHN festgelegt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vorhandenen Bodeneigenschaften grundsätzlich möglich. Eventuell vorhandene anthropogene Auffüllungen sind im Vorfeld zu entfernen.

Artenschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (faktorgruen, Freiburg, 21.03.2016) durchgeführt. Diese basiert auf Geländeerfassungen von Brutvögeln und Fledermäusen, da die vorhandenen Habitatstrukturen (großer Baumbestand, Rasenflächen, Gebäude und Schuppen) vor allem für diese Artengruppen relevant sind.

Es wurden 21 Brutvogelarten im Plangebiet erfasst, davon stehen 7 Arten auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württemberg. Unter anderem handelt es sich dabei um mehrere Brutpaare von Haussperling und Grauschnäpper.

Weiterhin wurden fünf Fledermausarten im Gebiet nachgewiesen. Im Bestandsgebäude Haid-und-Neu-Straße 34 wurde eine Zwergfledermaus-Kolonie festgestellt. Im Bereich der bisher zur Erweiterung der Brauerei vorgehaltenen Fläche (GEe und MI) wurden 2 Baumhöhlen von Rauhaufledermäusen als Einzelquartiere genutzt. Die übrigen Nachweise bezogen sich auf Jagdflüge, wobei eine Nutzung weiterer Baumhöhlen als Tagesverstecke nicht ausgeschlossen werden konnte.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Die bisher zur Erweiterung der Brauerei vorgehaltene Fläche (GEe und MI) ist heute baulich in weiten Teilen ungenutzt.

Nordwestlich an der Haid-und-Neu-Straße befindet sich eine Tankstelle mit Getränkemarkt. Der Betreiber hat den betreffenden Grundstücksteil von der „Hoepfner Bräu“ gepachtet. Im Zuge der schrittweisen Realisierung der vorliegenden Planung soll die Tankstellennutzung dauerhaft aufgegeben werden.

Im Vorbereich der Tankstelle liegt die Lieferzufahrt zur sog. „Hoepfner-Burg“ und dem Betriebsgelände der Brauerei. Abzweigend von dieser Zufahrt werden auch die Grundstücksbereiche des angrenzenden Plangebietes erschlossen. Das hinter der Tankstelle gelegene ehemalige „Waaghäuschen“ steht unter Denkmalschutz und markiert heute den Übergang zu den nicht-öffentlichen rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Ebenfalls an der Haid-und-Neu-Straße befindet sich auf dem nordöstlichen Grundstücksteil von Flurstück 2170 ein Lagerplatz für Grabmale sowie dahinter nicht mehr in Betrieb befindliche Schuppen und Gewächshäuser. Die Nutzungen werden rechtzeitig vor Realisierung der Planung aufgegeben.

Am Westrand des Areals, im direkten Anbau an die in den Innenhof der „Hoepfner-Burg“ führende Zufahrtsrampe befindet sich das bereits seit Ende 2014 nicht mehr betriebene Mälzereigebäude.

Auf den bereits bebauten im Osten an das Flurstück 2170 angrenzenden Grundstücksflächen befinden sich vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Einzel- und Doppelhäuser. Bei den zur Rintheimer Straße bzw. zur Tullastraße orientierten Gebäuden handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, die zu untergeordneten Anteilen auch gewerblich genutzt sind. Vereinzelt befinden sich im Blockinnenbereich ebenfalls noch gewerbliche Bauten, die jedoch bereits stark untergenutzt sind oder schon seit längerer Zeit leer stehen. Die im Blockinnenbereich gelegenen Grundstücke werden entweder über die von der Rintheimer Straße abzweigende Durmstraße als Stichstraße erschlossen oder können von der Haid- und-Neu-Straße bzw. der Tullastraße über private Grundstücksüberfahrten erreicht werden.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet befindet sich mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 27901 (Durmstraße) und 28135 (Fußweg zwischen Tullastraße und Durmstraße) in Privateigentum.

3.5 Belastungen

Der Begründung liegt als gesonderter Bestandteil ein eigener Umweltbeitrag (s. Kap. 5 „Umweltbeitrag“) im Anhang bei. Nachfolgend werden die bestehenden planungsrelevanten Belastungen innerhalb des Plangebietes deshalb nur in zusammenfassender Form beschrieben.

3.5.1 Lärm

Die schalltechnische Untersuchung (Fichtner W&T, Freiburg, April 2016) betrachtet die relevanten Lärmquellen (Gewerbe-, Verkehrslärm), die auf das Plangebiet einwirken (Immissionen), sowie die aufgrund der geplanten Nutzung entstehenden Lärm-Emissionen in die Umgebung.

Aufgrund des Brauereibetriebes westlich des Bebauungsplangebietes wirkt auf die neu entstehenden Wohn- und Mischgebietsnutzungen **Gewerbelärm** ein. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tagsüber eingehal-

ten, in der Nacht dagegen im westlich Teil des geplanten Mischgebietes (Bereich des ehem. Mälzereigebäudes) überschritten.

In den Betrachtungen zum **Verkehrslärm** wird deutlich, dass vorrangig wegen des Schienenverkehrs in den umgebenden Straßen die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet zu Tages- und Nachtzeiten teilweise deutlich überschritten werden.

Um zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl innerhalb des Plangebietes als auch in seinem Umfeld gewährleisten zu können, müssen im Bebauungsplan entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden (s. Kap. 4.7.1 „Lärm“).

3.5.2 Geruch

Zum Bebauungsplan wurde ein Geruchsgutachten erstellt (Müller-BBM, Karlsruhe, 03. März 2016). Darin wurde geprüft, ob die vom angrenzenden Brauereibetrieb emittierten Gerüche im Plangebiet erhebliche Geruchsbelästigungen hervorrufen können.

Die Ausbreitung der Gerüche wurde rechnerisch für zwei Szenarien ermittelt: mit bestehendem Mälzereigebäude sowie nach dessen Abriss und Realisierung des geplanten Neubaus an dieser Stelle. Beurteilungsmaßstäbe gibt die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) vor, demnach ist in Wohn- und Mischgebieten eine Geruchshäufigkeit bis zu 10% der Jahresstunden zulässig, was rechnerisch einer Dauer von 876 Stunden im Jahr entspricht.

Durch den genehmigten Betrieb der Brauerei kommt es innerhalb des Plangebiets zu Geruchsimmissionen. An der westlichen Plangebietsgrenze können brautypische Gerüche in einer Größenordnung von bis zu ca. 800 Stunden im Jahr auftreten. Nach Osten und Süden nimmt die Anzahl von Stunden mit Geruchswahrnehmungen in beiden Szenarios in kontinuierlichen Schritten ab. Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist der Wert am niedrigsten, mit nur noch ca. 250 Stunden im Jahr.

Damit liegt die zulässige Geruchshäufigkeit in beiden untersuchten Szenarien flächendeckend unter dem Grenzwert der GIRL. Die zeitweise auftretenden Gerüche sind somit von den Nutzern im Plangebiet und im weiteren Umfeld zu dulden. Es handelt sich nicht um eine erhebliche Geruchsbelästigung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).

3.5.3 Klima

Zum Bebauungsplan wurde ein Klimagutachten erstellt (Ökoplana, Mannheim, 07. November 2014) das die Auswirkungen einer Bebauung des bisher teilweise unbebauten Plangebietes unter besonderer Beachtung der kleinräumigen Belüftungsverhältnisse prognostiziert.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass von dem bisher unbebauten Gebiet aufgrund seiner geringen Größe keine positive thermische Fernwirkung ausgeht. An bestehende Kaltluft-Strömungen ist das Gebiet nicht direkt angebunden, sodass es auch nur bedingt als Kaltluftzugbahn fungiert.

Die Ergebnisse der Modellsimulationen zur örtlichen Belüftungssituation zeigen aber, dass das Gebiet in seinem heutigen Zustand durchaus positive Auswirkun-

gen auf die unmittelbaren Nachbarschaftslagen hat, indem es als bebauungsinterne Ventilationsfläche fungiert und damit die Ausbildung von örtlichen Wärmestaus und Luftschadstoffakkumulationen im Nahbereich unterbindet.

Dementsprechend schlägt das Gutachten die Festsetzung verschiedener klimatisch wirksamer Maßnahmen im Bebauungsplan vor (s. Kap. 4.7.2 „Klima“).

3.5.4 Altlasten

Im Bereich des Plangebietes sind beim Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz drei Flächen erfasst.

Das Flurstück 2163/10 ist unter der Bezeichnung SBV DEA-Tankstelle und der Obj.-Nr. 04620 erfasst. Im Zuge eines Umbaus im Jahr 1998 wurden bestehende Verunreinigungen unter gutachterlicher Begleitung entfernt und das angefallene belastete Bodenmaterial entsorgt. Aus fachtechnischer Sicht besteht auf dem Flurstück derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. In Anbetracht des aktuell noch laufenden Tankstellenbetriebs können jedoch Untergrundverunreinigungen, die nach dem letztmaligen Umbau eingetreten sind oder zum damaligen Zeitpunkt nicht erkannt wurden, grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Nach Auskunft des Grundstückseigentümers ist der Pächter vertraglich verpflichtet, das Grundstück bei Vertragsende frei von Schadstoffen zurück zu geben. Der Pächter muss hierzu ein Bodengutachten durch einen unabhängigen Sachverständigen auf eigene Kosten veranlassen. Das Untersuchungsprogramm ist im Vorfeld mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Das Flurstück 2185 ist bei der Stadt Karlsruhe unter der Obj.-Nr. 03206, AS Chemische Spezialpräparate erfasst. Zunächst war bis ca. 1947 eine Schreinerei auf dem Gelände tätig. Zwischen 1950 und 1991 wurden chemische Spezialpräparate für Experimentierkästen und ähnliches hergestellt. Teilweise zeitgleich war eine Autosattlerei zwischen 1965 und 2007 ansässig. Es wurden Sattlereiarbeiten wie z. B. Schutzbezüge für Autos, Sitzbänke für Motorräder und Lederbezüge hergestellt bzw. repariert.

Aufgrund der geringen Altlastenrelevanz schied die Fläche aus der aktiven Altlastenbearbeitung aus und wurde archiviert. Aus fachtechnischer Sicht besteht auf dem Flurstück derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Zuge einer Neubebauung des Geländes ist dem Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz ein Rückbau- und Entsorgungskonzept vorzulegen.

Die Flurstücke 28131/1, 28131, 28130, 27901, 28138/1, 28138, 28134 und 28135 (teilweise) sind unter der Bezeichnung „AA Durmstraße/Rintheimer Straße“ (Obj.-Nr. 01690) erfasst.

Die erfasste Fläche wurde bis ca. 1920 zum Kies- und Sandabbau genutzt und später wieder verfüllt. Nach der Verfüllung wurde das Gelände von verschiedenen Gärtnereien und anderen Gewerbebetrieben genutzt.

Im Rahmen von technischen Untersuchungen wurden anthropogene Auffüllungen bis in eine maximale Tiefe von 4,5 m nachgewiesen. Der Umwelt- und Arbeitsschutz geht davon aus, dass ein Teil der Auffüllung im Zuge der Bebauung des Geländes entfernt wurde. Aus fachtechnischer Sicht können Restbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

Bei Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist daher abfallrechtlich zu untersuchen.

Für einen Teilbereich des Plangebietes wurde ein „Geo- und Umwelttechnisches Gutachten“ (GHJ Ingenieurgesellschaft für Geo- und Umwelttechnik mbH & Co. KG, Karlsruhe, 12. November 2014) erstellt. Im Rahmen von technischen Untersuchungen wurden flächig anthropogene Auffüllungen nachgewiesen. Insbesondere bei einer Bohrung am westlichen Rand des Mälzereigebäudes wurde ein erhöhter PAK-Gehalt sowie PAK-haltiger Asphalt festgestellt.

4. **Planungskonzept**

Die ehemals industriell geprägte Oststadt verändert ihr Gesicht. Durch die Transformation des Schlachthofareals, die zügige Bebauung des Cityparks und die Weiterentwicklung der Technologiefabrik liegt sie nicht mehr länger am Rande der Stadt, sondern ist von sehr aktiven neuen Quartieren geprägt.

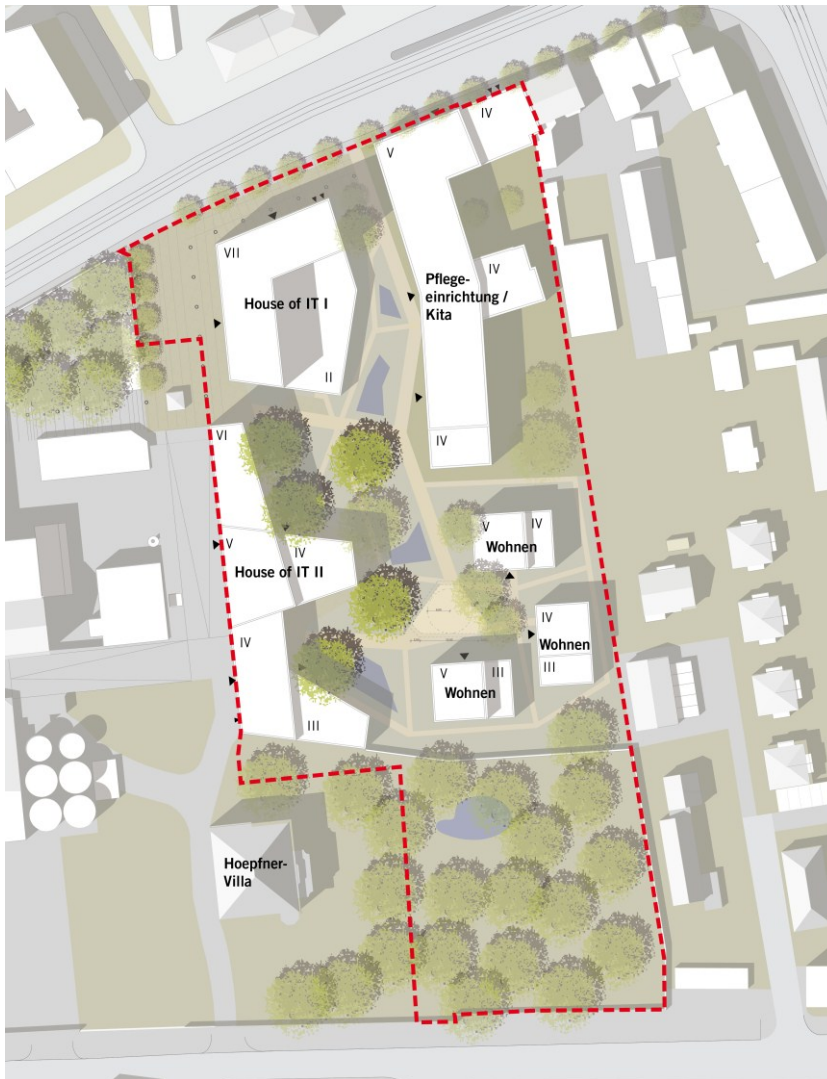
Das **vorhandene städtebauliche Gefüge** mit den teilweise sehr groß ausgeprägten Blockrändern bietet auch in der integrierten Entwicklung vielfältige Möglichkeiten für eine kleinteilige urbane Nutzungsmischung. Mit diesen Potentialen kann die Oststadt in Zukunft zum Vorbild für ein eng verzahntes städtisches Wohnen und Arbeiten werden.

Das Plangebiet ist Teil eines großen, konisch geschnittenen Baublocks der sich zwischen Karl-Wilhelm-Platz und Tullastraße sowie zwischen Haid-und-Neu-Straße und Rintheimer Straße erstreckt. Im Vergleich zu den südlich angrenzenden klassisch ausgeprägten Blockrandstrukturen weist der Block mit seinen heterogenen Gebäudestrukturen und Nutzungen aus unterschiedlichen Epochen eine starke bauliche Fragmentierung auf. Dabei erscheinen vor allem die Übergänge zwischen den einzelnen Stadtfragmenten ausgesprochen undefiniert und haben den Charakter von Restflächen. Zentrale Frage bei der Entwicklung einer möglichen städtebaulichen Kubatur war daher das angestrebte Verhältnis zur unmittelbaren Nachbarschaft. Ziel war die Ausbildung eines starken baustrukturellen Charakters, dessen Einzelteile einerseits kommunikativ zu ihren Nachbarn agieren und in ihrem Zusammenspiel zugleich eine integrierende Atmosphäre innerhalb des Plangebietes entfalten.

Der für den Teilbereich „Hoepfnerareal“ vorliegende städtebauliche Entwurf als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung 2014 sieht ein **städtisches Ensemble aus vier Teilen** vor, die schrittweise und weitgehend unabhängig voneinander realisiert werden können. Jeder der vier Teile hat eine klare Aufgabe und einen eigenen Charakter, sowohl was seine jeweilige Nutzung als auch seine Funktion im stadträumlichen Kontext angeht.

Eine vernetzte Pflegeeinrichtung mit einer integrierten Kita an der Haid-und-Neu-Straße soll als erstes realisiert werden, weil hier ein großer Bedarf besteht. Sie schließt an den bestehenden Blockrand an und leitet in den Garten über.

Nach der Realisierung der Pflegeeinrichtung können die punktförmigen Wohngebäude im südöstlichen Teil des Grundstückes entstehen. Sie orientieren sich an den Nachbargebäuden und sind ein wichtiger vermittelnder Teil des Ensembles.



Ergebnis der Mehrfachbeauftragung und anschließender Überarbeitung / Rahmenplan „Hoepfnerareal“, ASTOC GmbH & Co KG, Köln, 2014

Im Sinne des ganzheitlichen Gebietsansatzes sind hier neben behindertengerechten Wohnungen, die ggf. auch in Synergie mit der Pflegeeinrichtung genutzt werden können, insbesondere Wohnungen unterschiedlicher Größenordnung für Singles, Paare und Familien vorgesehen. Geplant ist, diese als arbeitsstättennahen Wohnraum für die Angestellten und Gewerbetreibenden aus den umliegenden Bürogebäuden anzubieten.

In einem dritten Schritt kann das Funktionsgebäude der Mälzerei durch das sog. „House of IT II“ ersetzt werden. Das kammartige Gebäude respektiert an dieser Stelle erhaltenswerte Baumstandorte und kann flexibel aufgeteilt und optional mit dem „House of IT I“ über eine Brücke im ersten OG verbunden werden. Das Gebäude ist zunächst als reines Bürogebäude konzipiert. Falls die Gebäudefläche den prognostizierten Bedarf an Büroflächen übersteigt, könnten im südlichen, ost-west gerichteten Gebäuderiegel auch kleine Wohnungen oder (Studenten-) Apartments entstehen.

Das „House of IT I“ an der Haid-und-Neu-Straße kann – voraussichtlich als letzter der vier Gebäudekomplexe – nach Aufgabe der Tankstelle exakt auf deren Fläche errichtet werden. Der Kopf des Gebäudes an der Haid-und-Neu-Straße repräsen-

tiert die neue Adresse und hat die Aufgabe, die Straße räumlich zu fassen und die Eingänge zu definieren. Im Sockel befindet sich der für die Brauerei wichtige Getränkemarkt mit der sog. „Haustrunkausgabe“ und der Haupteingang für das „House of IT I“. Vorgesehen ist an dieser Stelle auch die Anordnung eines Cafés, das sich mit seinem Freisitz in den inneren Gartenraum orientiert. In den Obergeschossen erlaubt die gestaffelte Gebäudefigur sowohl variable Bürozuschnitte als auch die Ausbildung einer repräsentativen Konferenzzone.

In ihrer Summe erzeugen die geplanten städtebaulichen Figuren sowohl in ihrer Körnigkeit als auch in ihrer Höhenstaffelung einen schrittweisen Übergang zwischen der großkubaturigen „Hoepfner-Burg“ im Westen zur kleinteiligen Wohnbebauung im Osten.

Das wichtigste freiräumliche Integrationselement stellt der erhaltenswerte Baumbestand auf dem Grundstück dar. Ziel ist es, diesen zu einem **prägnanten und qualitätsvollen städtischen Grünraum** weiterzuentwickeln, der im wechselseitigen Dialog mit den neuen Gebäuden steht und den Nutzern des neuen Stadtquartiers vielfältige Möglichkeiten zum Aufenthalt und Verweilen bietet. Der neue „Hoepfnergarten“ fügt sich nahtlos in das freiräumliche Geflecht aus Biergarten, Burg mit Burghof und dem Blockrandinneren im Osten ein.

Von Westen kommend weitet sich der Wegebereich zwischen Burg und Biergarten am „Waaghäuschen“ auf. Die großzügig und repräsentativ gestaltete Fläche schließt im Norden an die Haid-und-Neu-Straße an. Sie wird so zum Verteiler zu den einzelnen Teilbereichen und gibt ihnen eine gemeinsame Adresse. Das sich anschließende Wegenetz im Innern verbindet die einzelnen Gebäude miteinander und wird als **attraktive interne Erschließung** weitgehend autofrei ausgebildet.

Auf den **zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in den Geltungsbereich aufgenommenen Grundstücksflächen** soll in erster Linie die vorhandene Bestandsbebauung planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus wird für einzelne Grundstücksbereiche, die unter städtebaulichen Gesichtspunkten heute noch Erweiterungs- bzw. Umstrukturierungsbedarf aufweisen, auch eine bauliche Entwicklung im Sinne einer Angebotsplanung geregelt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das nordwestliche, unmittelbar an die „Hoepfner-Burg“ angrenzende Baufeld wird als Nutzungsart ein **eingeschränktes Gewerbegebiet** (GEe) festgesetzt. Um einen schrittweisen Übergang vom emittierenden Brauereibetrieb zu schaffen und um potenzielle Konflikte mit den im Osten anschließenden stärker wohngeprägten Nutzungen zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben an dieser Stelle auf solche mit „nicht wesentlich störendem“ Charakter beschränkt.

Ausnahmsweise sind die im § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber“ und „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ zulässig. Über die Zulässigkeit der genannten Wohnungen soll aufgrund der vom angrenzenden Brauereibetrieb ausgehenden Geruchs- und Lärmbelastigungen im Einzelfall entschieden werden. Soziale Einrichtungen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet zwar grundsätzlich vorstellbar, entsprechen an dieser Stelle aber nicht der städte-

baulich angestrebten Nutzungsabstaffelung von gewerblichen Nutzungen über Mischgebietsnutzungen hin zu den bestehenden Wohnnutzungen. Durch den Ausnahmecharakter soll sichergestellt werden, dass sie sich den gewerblichen Nutzungen an dieser Stelle eindeutig unterordnen.

Unzulässig sind dagegen Lagerplätze und Lagerhallen mit wesentlichem Störpotenzial für das Umfeld. Auch Vergnügungsstätten sind aufgrund ihres Störpotenzials und ihrer nachteiligen Wirkung auf das städtebauliche Umfeld an dieser Stelle unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind Tankstellen. Lediglich für die auf dem Flurstück 2163/10 bereits vorhandene und genehmigte Tankstelle (Genehmigung von 1983 über ca. 313 m² Nutzfläche) sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen in geringem Umfang (maximal 10 %) zulässig. Die Tankstellennutzung soll nach Angaben des Grundstückseigentümers langfristig dauerhaft aufgegeben werden.

Für die direkt an gewerblich nutzbare Flächen angrenzenden Bereiche wird mit Blick auf das im städtebaulichen Entwurf angestrebte gemischt genutzte urbane Stadtquartier (s. Kap. 4 „Planungskonzept“) ein **Mischgebiet** (MI) festgesetzt. Um Störungen der umliegenden Wohnnutzungen zu vermeiden und weil sie sich aufgrund ihrer baulichen Ausprägung nicht in die hier angestrebte städtebauliche Struktur einfügen würden, sind Tankstellen im Mischgebiet unzulässig. Analog zur Festsetzung im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt gleiches auch für Vergnügungsstätten jeglicher Art, die an dieser Stelle eine unerwünschte nachteilige Wirkung auf das städtebauliche Umfeld entfalten würden.

Im Sinne einer Nutzungsabstufung vom Gewerbegebiet (Bestand Brauerei) über das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet und Mischgebiet werden die östlich angrenzenden Grundstücksflächen als ein in mehrere Teilbereiche gegliedertes **Allgemeines Wohngebiet** (WA1-3) festgesetzt. Langfristiges städtebauliches Ziel ist es, dass die Wohnfunktion im östlichen Blockinnenbereich sowie in der ihn umschließenden Blockrandbebauung im Vordergrund steht, weitere ergänzende und die Wohnfunktion nicht störende Nutzungen grundsätzlich aber ermöglicht werden können. Vor diesem Hintergrund und in Analogie zum Mischgebiet werden Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls für unzulässig erklärt. Die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen mit Blick auf den bestehenden Gebietscharakter in Zukunft nicht vollständig ausgeschlossen werden. Vor dem Hintergrund der angestrebten Stärkung der Wohnfunktion insgesamt kann aber nur im konkreten Einzelfall entschieden werden, inwiefern sich eine solche Nutzung hinsichtlich ihres Umfangs und der von ihr ausgehenden Störpotenziale noch in das Wohnumfeld einfügt und sich ihm unterordnet.

Abweichend davon sind im Teilbereich WA2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig. Diese Lockerung trägt dem besonderen Charakter der Haid-und-Neu-Straße als Geschäftsstraße Rechnung, deren anliegende Gebäude sowohl im näheren als auch im weiteren Umfeld zumeist unterschiedliche gewerbliche Nutzungen in den Untergeschossen und insbesondere auf der Südseite regelmäßig Wohnnutzungen in den oberen Geschossen aufweisen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie durch die maximale Zahl der Vollgeschosse und der Begrenzung der Wandhöhe je Baufenster.

Die festgesetzte GRZ bzw. GFZ orientiert sich am Ergebnis der Mehrfachbeauftragung sowie an der bestehenden Bebauung und sichert so im Zusammenwirken mit den eng gefassten Bauräumen und der eindeutigen Zuordnung der maximal zulässigen Geschossigkeiten bzw. Bauhöhenbegrenzungen pro Baufenster die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine möglichst konsequente Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs sowie für eine Bebauung, die sich in die typologische Umgebung einfügt.

Mit Blick auf die bauliche Dichte im Umfeld und die noch immer stark städtisch geprägte Lage in diesem Bereich der Oststadt orientiert sich die zulässige GRZ und GFZ im **Allgemeinen Wohngebiet** mit 0,4 und 1,2 an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Im Teilbereich WA3 wird hingegen keine Geschossflächenzahl festgesetzt. Rechnerisch wird auf dem Eckgrundstück die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 um ca.0,8 durch die Bestandsbebauung überschritten. Diese Überschreitung ist begründet durch die besondere städtebauliche Ecksituation und der benachbarten Grundstücke an der Rintheimer Straße und gegenüberliegend an der Tullastraße, die diesen beiden Stadtteilachsen eine angemessenen stadtgestalterisch Ausformung geben. Aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und Wand- und Gebäudehöhen ist hier von den festgesetzten vier Vollgeschossebenen und einer gemäß § 2 Abs. 6 S. 3 Nr. 2 LBO nicht anrechenbaren Dach- oder Staffelgeschossebene auszugehen.

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Nebenanlagen

Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan für planungsrechtlich relevante Nebenanlagen baugebietsbezogen die Möglichkeit zur Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für die dort genannten Anlagen um 50 % überschritten werden. Wie eingangs beschrieben, orientiert sich der Bebauungsplan bei der Festsetzung der GRZ und der GFZ im Gewerbegebiet und Mischgebiet bewusst sehr eng an dem aus dem städtebaulichen Entwurf resultierenden Nutzungsmaß und bleibt dabei weit unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Dies hat zur Folge, dass das daraus gemäß BauNVO abzuleitende Maß zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche für planungsrechtlich relevante Nebenanlagen zu wenig Spielraum lassen würde.

Dieser ist insbesondere zur Realisierung der beiden im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Tiefgaragenanlagen, durch die das „Hoepfnerareal“ (Gewerbegebiet und Mischgebiet) weitgehend autofrei gehalten werden soll, erforderlich. Des Weiteren ist nördlich und westlich des geplanten Baukörpers im GEe eine repräsentative Platzfläche als Verteiler und gemeinsame Adresse für das neue Stadtquartier an der Haid-und-Neu-Straße geplant. Funktionsbedingt wird diese ebenfalls in weiten Teilen zu versiegeln sein.

Insbesondere für das Gewerbegebiet wird dementsprechend ein größerer Spielraum zur Realisierung dieser Anlagen benötigt. Der dafür erforderliche Über- bzw. Unterbauungsanteil von 0,9 der Grundstücksfläche liegt noch oberhalb des in § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO vorgesehenen Maximalwertes für Gewerbegebiete von 0,8. Mit Blick auf die städtische Lage an der Haid-und-Neu-Straße und dem Planungsziel, das Innere des neuen Stadtquartiers durch diese Maßnahmen weitgehend vom Kfz-Verkehr freizuhalten und damit ein attraktives Lebens- und Wohnumfeld zu schaffen, wird das erweiterte Überschreitungsmaß für städtebaulich angemessen gehalten.

Auch für das Mischgebiet wird ein erweitertes Überschreitungsmaß benötigt, das jedoch mit Blick auf die angestrebte Schaffung eines qualitativvollen inneren Grünraums lediglich für die unterirdischen Tiefgaragen gewährt wird und mit einem Anteil von 0,6 der Grundstücksfläche noch immer sehr deutlich unterhalb des in § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO eingeräumten Maximalwertes für Mischgebiete von 0,8 liegt.

Zum Ausgleich der eingeschränkten Bodenfunktionen ist in diesen Bereichen eine intensive Überdeckung und Begrünung der Tiefgaragen, sowie eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die einzuhaltenden Wand- und Gebäudehöhen orientieren sich ebenfalls an der gestalterisch beabsichtigten schrittweisen Abstufung der Gebäude von der großkubaturigen „Hoepfner-Burg“ über das geplante Gewerbegebiet und Mischgebiet hin zum östlichen Blockinnenbereich mit seiner vorwiegenden Wohnnutzung (Teilbereich 1 des Allgemeinen Wohngebietes). Orientiert an der Bestandsituation steigt in den Teilbereichen 2 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes die zulässige Bauhöhe zum sich dort nach außen anschließenden Blockrand wieder an.

Um ein einheitliches Straßenbild und einen nahtlosen Anschluss an die vorhandene Bestandsbebauung zu gewährleisten wird für die zum Blockrand orientierten Baukörper die Höhe der baulichen Anlagen durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die daraus resultierende maximal zulässige Wandhöhe geregelt.

Um sicherzustellen, dass sich die Höhenentwicklung im Blockinnenbereich nach innen reduziert, wird sowohl im Teilbereich 1 des Allgemeinen Wohngebietes auch für die südlichen Baufenster des MI neben der maximalen Wandhöhe auch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die die Höhe von Staffelgeschossen und/oder Firsten begrenzt. Da es sich im Blockinnenbereich ausschließlich um freistehende Baukörper handelt und die äußere Kubatur der Gebäude auf diese Weise ausreichend geregelt wird, wird auf die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit verzichtet.

Allgemein orientieren sich die festgelegten Wandhöhen am jeweiligen Höchstmaß der Vollgeschosse in Verbindung mit den für die jeweils vorherrschende Nutzung geeigneten Geschosshöhen (Wohnnutzungen = 3,00 m, gewerbliche Nutzungen = 3,50 m, zuzüglich Gebäudesockel und Attika bzw. Kniestock). Lediglich im Teilbereich 2 des Allgemeinen Wohngebietes sowie auf dem nordöstli-

chen Baufenster des Mischgebietes erfolgte aus städtebaulichen Gründen eine Orientierung an der Bestandsituation (vgl. dritter Abschnitt Kap. 4.3 „Überbaubare Grundstücksfläche“).

Bei der Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhen im Blockinnenbereich wurde auf die zulässigen Wandhöhen 3,00 m zur Ausbildung eines Daches bzw. eines Staffelgeschosses aufgeschlagen. Eine Ausnahme stellen hier die vier südlichen Baufenster im Mischgebiet dar. Um ihrer „vermittelnden“ Funktion zwischen den größeren Baukörpern der westlich angrenzenden „Hoepfner Burg“ sowie im Gewerbe- und restlichen Mischgebiet zur kleinteiligeren Bebauung im bestehenden Blockinnenbereich des Allgemeinen Wohngebietes gerecht zu werden, wird hier kein „Aufschlag“ zur Ausbildung eines geneigten Daches bzw. zusätzlicher Staffelgeschosse gewährt.

Festlegung der Bezugshöhen

Die Bezugshöhen werden im Bereich des Gewerbe- und Mischgebietes aus Gründen der Eindeutigkeit in m. ü. NHN festgesetzt. Die Werte orientieren sich an den Bestandshöhen entlang der Haid-und-Neu-Straße und dem weiteren Verlauf des natürlichen Geländes in Richtung Süden.

Eine Ausnahme bildet die Festsetzung der Bezugshöhe für die drei südöstlichen Baufenster des Mischgebietes. Der mit 112,00 m ü. NHN relativ hoch anstehende Bemessungswasserstand führt dazu, dass die geplante große, bis in die hinteren Bereiche des Plangebietes durchgebundene Tiefgaragenanlage nur dann wirtschaftlich realisiert werden kann, wenn das Geländeniveau im hinteren Grundstücksbereich um ca. 40 bis 60 cm angehoben wird. Anteilig resultiert dieser Wert auch aus dem festgesetzten ca. 1,00 m hohen Substrataufbau über der Tiefgaragendecke. Im Hinblick auf die städtebaulich erwünschte weitgehende Autofreiheit im Bereich des Gewerbe- und Mischgebietes und die o.g. erforderliche großzügige Überdeckung der Tiefgarage zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen wird die geringfügige Erhöhung des Geländeniiveaus als vertretbar angesehen. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist vorgesehen, den daraus resultierenden Geländeversprung zu den östlich angrenzenden Nachbargrundstücken sowie zur „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“ als Anböschung sowie gebietsintern als attraktives gestalterisches Element in die Freiflächenplanung einzubinden (z.B. mittels Sitzstufen und/oder Geländemodellierung). Ziel ist dabei, auf kurzer Distanz wieder das natürliche Geländeniveau zu erreichen und damit den vorhandenen Baumbestand auf den angrenzenden nicht unterbauten Grundstücksbereichen möglichst umfassend zu erhalten.

Das Gelände im Bereich des festgesetzten **Allgemeinen Wohngebietes** (WA 1-3) ist heute als weitgehend ebenerdig anzusehen bzw. soll mit Realisierung der durch den vorliegenden Bebauungsplan eröffneten Entwicklungsoptionen im Blockinnenbereich wieder auf ein einheitliches Niveau gebracht werden. In diesem Sinne wird als Bezugshöhe einheitlich die Oberkante des Anschlusses an die das jeweilige Gebäude erschließende Straßenverkehrsfläche der Haid-und-Neu-Straße, Tullastraße bzw. Durmstraße festgesetzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich des **Gewerbe- und Mischgebietes** gewährleistet die differenzierte Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen in der Planzeichnung in Kombination mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (s. Kap. 4.2 „Maß der baulichen Nutzung“) eine passgenaue Umsetzung der aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangenen städtebaulichen Kubaturen.

Zur Weiterführung der bestehenden Bauflucht entlang der Haid-und-Neu-Straße setzt der Bebauungsplan für die straßenseitige Fassade eine Baulinie fest. Um an dieser Stelle die Ausbildung einer Kolonnade sowie ggf. eines Staffelgeschosses zu ermöglichen, kann hinter der Baulinie im Erdgeschossbereich sowie im jeweils obersten Geschoss zurückgeblieben werden.

Am Übergang des nordöstlichen Baufensters im Mischgebiet zum bestehenden Gebäude Haid-und-Neu-Straße 34 wird in der Planzeichnung ein 7,5 m² großer quadratischer Baufensterbereich festgesetzt, innerhalb dessen eine maximale Wandhöhe von 13,40 m bei bis zu vier Vollgeschossen zulässig ist. Diese Vorgabe beruht auf dem städtebaulichen Ziel, dort ab einer entsprechenden Gebäudehöhe die bestehende Traufe an der Haid-und-Neu-Straße 34 aufzunehmen und darauf mit dem neu geplanten Gebäude im Mischgebiet reagieren zu müssen. Dies kann beispielsweise durch die Ausbildung einer mindestens 3,00 m breiten Fuge entlang der Brandwand oberhalb des 3. bzw. 4. Geschosses oder durch einen parallel zur Haid-und-Neu-Straße verlaufenden Gebäuderücksprung um mindestens 2,50 m (Ausbildung Staffelgeschoss) erfolgen.

Im gesamten Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** (WA1-3) orientiert sich die Anordnung der Baufenster an der vorhandenen Bestandsbebauung. Für die Bereiche, in denen heute noch Erweiterungs- bzw. Umstrukturierungsbedarf besteht, werden die daraus hervorgehenden Bebauungsprinzipien analog fortgeschrieben.

4.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbe- und Mischgebietes erfolgt ausschließlich über die Haid-und-Neu-Straße. Das Quartier selbst soll weitgehend autofrei gehalten werden. Eine Zufahrt in das Gebiet ist nur für Rettungs- und Löschfahrzeuge, für die Müllabfuhr sowie für zwingend notwendige oberirdische Anfahrten der Gebäude vorgesehen. Geplant ist deshalb die Errichtung von zwei großen miteinander verbundenen Tiefgaragen, die beide über jeweils eine Ein- und Ausfahrt direkt an die Haid-und-Neu-Straße angebunden sind. Die oberirdischen Wege und (Bedarfs-) Zufahrten verbleiben alle in Privateigentum. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan ein verzweigtes System von Flächen fest, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belegen sind.

Auch die geplanten Gebäude auf den **rückwärtigen Grundstücksbereichen der beiden Wohn- und Geschäftshäuser an der Haid-und-Neu-Straße Nr. 34 und 36** sollen über eine Privatstraße erschlossen werden, die gleichermaßen nach Norden auf die Haid-und-Neu-Straße mündet. Auch hierfür setzt der Bebauungsplan ausreichend dimensionierte Flächen fest, die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der späteren Nutzerschaft zu belegen sind.

Alle übrigen geplanten und bestehenden Gebäude im Geltungsbereich

werden bereits heute von der Haid-und-Neu-Straße, der Tullastraße, der Rintheimer Straße oder davon abzweigend der Durmstraße als öffentliche Straßenverkehrsflächen direkt oder über private Grundstücksüberfahrten erschlossen.

4.4.1 ÖPNV

Durch die S- und Stadtbahnhaltestelle „Hauptfriedhof“ ist eine optimale ÖV-Erschließung sichergestellt. Die Haltestelle wird von drei Linien bedient. Es bestehen direkte Verbindungen in Richtung Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Zusätzlich ist in ca. 550 m Entfernung zum Plangebiet an der Haltestelle „Karl-Wilhelm-Platz“ die Buslinie 30 zu erreichen. Sie verbindet die Oststadt mit der Waldstadt.

4.4.2 Motorisierter Individualverkehr

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten (PTV Transport Consult GmbH, Karlsruhe, 19. März 2015) erstellt, in dem das zusätzliche Verkehrsaufkommen abgeschätzt und die Leistungsfähigkeit der benachbarten Knotenpunkte im Planfall überprüft wurde.

Das Gutachten betrachtet alle Bereiche des Plangebietes auf denen nach Umsetzung des Bebauungsplans mit einer Neubautwicklung und damit mit entsprechenden Zusatzverkehren zu rechnen ist. Dabei handelt es sich um das Gewerbe- und Mischgebiet (Entwicklung „Hoepfnerareal“) sowie um die geplante Neubebauung im rückwärtigen Teil der Grundstücke Haid-und-Neu-Straße 34-36 (nordwestlicher Teilbereich WA1). In den übrigen Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes sichert der Bebauungsplan in weiten Teilen den baulichen Bestand ab und eröffnet lediglich auf einzelnen Grundstücken die Option zur baulichen Erweiterung bzw. zum Neubau. Eine untersuchungsrelevante Zunahme der Verkehrsbelastung kann dafür ausgeschlossen werden.

Für die untersuchten Bereiche kommt das Gutachten zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass nach einer vollständigen Bebauung nur vergleichsweise geringe Verkehrszunahmen auf den zuführenden Straßen zu erwarten sind. Unter Verwendung der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes gem. „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)“ wurde nach Ansatz der prognostizierten Verkehrsmengen eine unverändert ausreichende Leistungsfähigkeit (Stufe D gem. HBS) für die Knotenpunkte an der Einmündung Tullastraße / Haid-und-Neu-Straße und am Karl-Wilhelm-Platz nachgewiesen. Am Karl-Wilhelm-Platz kann sogar eine geringfügige Verbesserung der Leistungsfähigkeit in der Morgenspitze erzielt werden.

Um die Anfahrbarkeit des Plangebietes für den Kfz-Verkehr nachzuweisen, wurde im Gutachten auch die ausreichende Funktionsfähigkeit der in der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung (s.a. Kap. 4 „Planungskonzept“) vorgesehenen Hauptein- und ausfahrtsbereiche an der Haid- und-Neu-Straße überprüft.

Die Haltestelle Hauptfriedhof ist eine Haltestelle in Mittellage der Kfz-Fahrbahn mit zwei Seitenbahnsteigen. Daher ist zu beachten, dass die beiden östlichen Ein- und Ausfahrtsbereiche an der Haid-und-Neu-Straße lediglich als Teilanschluss („rechts rein / rechts raus“) betrieben werden können.

An der westlichen Zu- und Ausfahrt sind dagegen alle Verkehrsbeziehungen möglich. Notwendig wird es deshalb sein, die Tiefgaragen spätestens mit Fertigstellung der westlichen Zufahrt in Höhe des geplanten Baukörpers im GEE unterirdisch miteinander zu verbinden, damit die Ausfahrt für alle Nutzer frei wählbar ist und ein direktes Linksabbiegen aus der Tiefgarage in Richtung Innenstadt ermöglicht werden kann.

Die gewählten Ein- und Ausfahrtbereiche wurde auch im Hinblick auf ihre fahrgeometrische Eignung sowie auf ausreichende Sichtverhältnisse hin überprüft. Zur besseren Orientierung wurde ihre Lage als Hinweis in die Planzeichnung übernommen. Im Zuge der Umsetzung könnten die Zufahrten grundsätzlich auch an anderer Stelle angeordnet werden. Die entsprechende Machbarkeit ist im Zuge der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Alle für die Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes und des Mischgebietes erforderlichen Stellplätze sollen nach der derzeitigen Vorhabenplanung unterirdisch in einer Tiefgaragenanlage nachgewiesen werden. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung wird dabei gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung von einer Reduzierung des erforderlichen Stellplatzbedarfes der gewerblichen Nutzungen auf 40 % ausgegangen.

Vorgesehen ist die Anlage einer gemeinsamen Tiefgarage, die schrittweise mit der Realisierung der einzelnen Gebäude errichtet werden kann. Die Tiefgarage soll in einzelne Abschnitte eingeteilt werden, so dass den Nutzern z.B. auch private Abschnitte in direkter Nähe zur eigenen Wohnung zur Verfügung gestellt werden können.

Die Möglichkeit zur Anordnung zusätzlicher oberirdischer Stellplätze wird im Bebauungsplan im Wesentlichen auf den nordwestlich gelegenen Eingangs- und Platzbereich beschränkt. Hier sollen vor allem Kurzzeitstellplätze u.a. für Besucher angeordnet werden können.

Der grüne Innenraum soll dagegen weitgehend von Stellplätzen freigehalten werden. Hier erlaubt der Bebauungsplan lediglich im direkten Umfeld der Baufenster die Herstellung von jeweils bis zu drei (also insgesamt neun) Kurzzeitstellplätzen. Diese sollen für notwendige oberirdische Anfahrten der angrenzenden Gebäude zur Verfügung stehen und verhindern, dass die vorhandenen Erschließungsanlagen durch ungeregelt abgestellte Fahrzeuge behindert werden. Mit der eigens geforderten „räumlichen Zuordnung“ zu den jeweiligen Baufenstern soll eine Bündelung zu einem zusammenhängenden Parkplatz vermieden werden.

Für den gesamten Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** werden in dieser Hinsicht keine zusätzlichen Einschränkungen im Bebauungsplan getroffen. Hier werden die Vorgaben der BauNVO (insbesondere des § 14 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO) für ausreichend erachtet. Um die bereits bestehenden Tiefgaragenanlagen planungsrechtlich abzusichern und die Errichtung neuer Tiefgaragen auf den Grundstücken mit weiterem Entwicklungspotential zu ermöglichen, werden diese im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

4.4.4 Geh- und Radwege

Die Haid-und-Neu-Straße ist Teil des Hauptradwegenetzes der Stadt Karlsruhe. Auf der Nordseite der Haid-und-Neu-Straße existiert ein kombinierter Geh- und Radweg. Auf der Südseite besteht nur ein Gehweg, Radfahrer in Fahrtrichtung Ost müssen die Fahrbahn nutzen. Direkte Anschlussmöglichkeiten sowohl für den Fuß- als auch für den Radverkehr in das Innere des Plangebietes sind damit gegeben.

Zur Sicherung einer attraktiven gebietsinternen Erschließung für den Fuß- und Radverkehr setzt der Bebauungsplan im Bereich des Mischgebietes großzügig dimensionierte Flächen fest, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belegen sind.

4.4.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Fernwärme

Die neuen Nutzungen im Bereich des Plangebietes können mit Strom, Gas, Wasser und Fernwärme an das Versorgungsnetz der Stadt Karlsruhe angeschlossen werden. Das bestehende Netz ist nach Aussage der Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH dafür ausreichend dimensioniert.

Zur Versorgung der Neubebauung wird voraussichtlich ein Standort für eine Transformatorenstation erforderlich, die nach derzeitigem Kenntnisstand entlang der Haid-und-Neu-Straße im Norden des Plangebietes positioniert werden muss.

Entwässerung

Alle im Gewerbe- und Mischgebiet geplanten Gebäude können einen privaten Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz an der Rintheimer Straße erhalten. Zu diesem Zweck hat die „Hoepfner Bräu“ als Projektentwickler bereits ein Entwässerungskonzept mit dem Tiefbauamt der Stadt Karlsruhe vorabgestimmt. Da eine entsprechend dimensionierte Schmutzwasserleitung hierfür unmittelbar entlang der „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“ geführt werden muss, empfiehlt das Tiefbauamt eine wurzelsichere Ausführung. Die Umsetzung ist darüber hinaus rechtzeitig im Vorfeld mit dem Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe abzustimmen. Diesbezüglich wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen.

Die gesetzliche Verpflichtung des Wasserhaushaltsgesetzes sowie die Dimensionierung des öffentlichen Kanalnetzes machen eine weitgehende Rückhaltung und Versickerung des unbedenklichen Niederschlagswassers vor Ort notwendig. Dementsprechend wird für das Gebiet derzeit ebenfalls ein Versickerungskonzept erarbeitet, das aufzeigt, wie das anfallende Regenwasser z.B. durch entsprechend gestaltete Freianlagen zwischengespeichert und voraussichtlich im Bereich der „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“ schadlos versickert werden kann.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft der Stadt Karlsruhe. Eine behinderungsfreie Zufahrt zu den Gebäuden wird durch die Festsetzung ausreichend dimensionierter Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer der anliegenden Grundstücke zu belegen sind, gesichert.

Die Abfallbehälter der geplanten Gebäude auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Wohn- und Geschäftshäuser Haid-und-Neu-Straße Nr. 34 und 36 werden über die Haid-und-Neu-Straße entsorgt. In Abstimmung mit dem „Amt für Abfallwirtschaft“ der Stadt Karlsruhe wurde festgelegt, dass diese jeweils am Tag der Abholung im seitlichen Zufahrtsbereich bzw. unmittelbar im rückwärtigen Bereich der Hausnummer 34 bereitzustellen sind. Hierzu wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Nr. 1 „Versorgung und Entsorgung“ der Hinweise)

4.4.6 Energiekonzept

Zur Versorgung des Gewerbe- und Mischgebietes ist ein Mix aus unterschiedlichen Energieformen vorgesehen.

Das Gebiet soll an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Karlsruhe angeschlossen werden. Hierzu finden derzeit bereits fortgeschrittene Abstimmungsgespräche zwischen der Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH und der „Hoepfner Bräu“ als Projektentwickler statt. Dabei wird auch in Erwägung gezogen, die Gebäude zur warmen Jahreszeit mit fernwärmebetriebener Absorptionskälte zu versorgen.

Zusätzlich ist für alle Gebäude anteilig eine autonome Energieversorgung mit Strom und/ oder Wärme vorgesehen. Entsprechend eröffnet der Bebauungsplan in seinen Örtlichen Bauvorschriften die Möglichkeit, Sonnenstrom- und Sonnenwärmanlagen auf den Dächern anzubringen.

Alle Gebäude sind gemäß den hohen Anforderungen der aktuellen EnEV (derzeit: 2016, entspricht im Wesentlichen dem KfW70-Standard) zu errichten. Darüber hinaus eignen sich insbesondere die beiden projektierten Bürogebäude im Westen des Gewerbe- und des Mischgebietes aufgrund ihrer geplanten synergetischen Nutzung für eine Ausführung in höheren Energiestandards. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, entsprechende Ausbauformen prüfen zu lassen und das Energiekonzept schrittweise im Zuge der konkretisierenden Objektplanung zu vertiefen.

4.5 Gestaltung

Dächer

Die Zulässigkeit von flachen und flachgeneigten Dächern im Gewerbe- und Mischgebiet folgt den Vorgaben aus dem städtebaulichen Entwurf und soll zusätzlich einen hohen Anteil zu begrünender Dachflächen innerhalb des Geltungsbereiches sichern.

Im bestehenden östlichen Blockinnenbereich ist die Dachlandschaft durch unterschiedliche Dachformen geprägt. Im gesamten Teilbereich 1 des Allgemeinen Wohngebietes sowie auf den drei südöstlichen Baufenstern im Mischgebiet, die nach derzeitiger Planung für Wohnbebauung vorgesehen sind, sind dementsprechend sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zulässig.

Wie bereits im Kap. 4.2. „Maß der baulichen Nutzung“, Abschnitt „Höhe der baulichen Anlagen“ dargestellt, sollen die Baukörper auf den drei südöstlichen Baufenstern des Mischgebietes zukünftig einen in der Maßstäblichkeit vermittelnden Charakter aufweisen. Dementsprechend wird für die Dächer dieser Baukörper nicht nur ihre Form sondern auch ihre Firstrichtung vorgeschrieben. Im

Hinblick auf die im städtebaulichen Konzept dort vorgesehene Wohnnutzung werden auch steilere Dachformen als im übrigen Mischgebiet zugelassen, zugleich wird durch die Vorgabe der Firstrichtung aber sichergestellt, dass die höheren, bis zu 5-geschossigen Baukörper keine überhöhte Giebelfläche zu den angrenzenden Nachbargrundstücken im Osten ausbilden.

Die Vorschrift, dass die Dachneigung innerhalb des gesamten Allgemeinen Wohngebietes (WA1-3) den Wert von 30° nicht übersteigen darf, leitet sich aus dem dortigen Bestand ab und wird durch eine Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe ergänzt, um einen gleichmäßigen Übergang von den bis zu viergeschossigen Gebäuden im Südosten des Plangebietes zu den zweigeschossigen Bestandsgebäuden im wohngenenutzten Blockinnenbereich sicher zu stellen (s. hierzu auch Kap. 4.2. „Maß der baulichen Nutzung“).

Die übrigen gestalterischen Vorschriften zu Dachaufbauten entsprechen den städtischen Standards.

Werbeanlagen

Die Vorschriften zu den Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet entsprechen den üblichen Standards der Stadt Karlsruhe.

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt, der exponierten Lage an einer Hauptverkehrsstraße und im Kontext mehrerer denkmalgeschützter Anlagen (Hoepfner-Burg, Hauptfriedhof) werden für das eingeschränkte Gewerbegebiet ebenfalls die Standards für Mischgebiete vorgeschrieben. Lediglich in der Gebäudevorzone des Gewerbegebietes soll es darüber hinaus ermöglicht werden, zwei von der Haid-und-Neu-Straße aus erkennbare Sammelhinweisschilder für die ansässigen Firmen aufzustellen. Mit der Flächenbegrenzung auf insgesamt maximal zwei mal 8 m² soll sichergestellt werden, dass sich die beiden Schilder im Verhältnis zur Ausdehnung der Vorzone und dem dahinter geplanten bis zu siebengeschossigen Gebäude stadtgestalterisch unterordnen.

Gestaltung unbebauter Flächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der öffentlich einsehbaren Gebäudevorzonen, der Einfriedungen sowie der Abfallbehälterstandplätze im Bereich des Gewerbe- und Mischgebietes stehen in engem Zusammenhang mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Bepflanzungen (s. Nr. 6 der Textlichen Festsetzungen) und tragen dem für die Freiflächen angestrebten Charakter eines qualitativ hochwertigen städtischen Grünraums (s. Kap. 4 „Planungskonzept“) Rechnung.

Die gestalterischen Vorschriften, die – soweit nicht anders erwähnt – auch für das Allgemeine Wohngebiet Gültigkeit besitzen, entsprechen ebenfalls den städtischen Standards.

4.6 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.6.1 Grünplanung, Pflanzungen

Im Sieger-Entwurf der Mehrfachauftragung wurde eine Gestaltung der Freiflächen im Bereich des Gewerbe- und Mischgebietes skizziert: neben dem Erhalt von fünf markanten Einzelbäumen vor dem geplanten Bürogebäude im Westen des Mischgebietes und (weitgehend) des Baumbestandes innerhalb der „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“ sind darin ein dezentrales

Wegenetz vorgesehen sowie eine abgestufte Begrünungsintensität von den urbaneren bzw. baulich geprägten Freiflächen um das geplante Bürogebäude im Gewerbegebiet, über gestaltungsintensivere Aufenthaltsbereiche an der Haid-und-Neu-Straße im Mischgebiet (geplante vernetzte Pflegeeinrichtung mit Kita), bis zu „grüneren“, zurückhaltender gestalteten Außenbereichen an den weiter südlich gelegenen Punkthäusern.

Eine detaillierte Freiflächenplanung, die z.B. die genaue Festlegung von Baumstandorten oder der Wege erlauben würde, liegt noch nicht vor. Die Erarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgte deshalb mit dem Ziel, einen verbindlichen Rahmen zu schaffen, der die nachhaltige „ökologische“ Ausrichtung des Bauvorhabens abbildet, zugleich aber noch weitgehende Freiräume für die konkrete Gestaltung und Umsetzung lässt. Diese ist im Rahmen der Baugenehmigung durch entsprechende Außenanlagenpläne nachzuweisen.

Im Bereich des **„Allgemeinen Wohngebietes“** ist das Hauptziel der Überplanung v.a. die Anpassung des Planungsrechtes an den Ist-Zustand bzw. den unter heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten gewünschten Zustand. In diesem Rahmen wird eine behutsame bauliche Entwicklung ermöglicht. Grünordnerische Festsetzungen werden deshalb hier zurückhaltend formuliert und sollen nur einen groben Rahmen vorgeben, der der geplanten Nutzungsart (Allgemeines Wohngebiet WA mit GRZ 0,4) entspricht.

Eine detaillierte Begründung der im Bebauungsplan getroffenen Grünordnerischen Festsetzungen kann dem Umweltbeitrag (s. Kap. 5 „Umweltbeitrag“) entnommen werden, der der Begründung als gesonderter Bestandteil im Anhang beiliegt.

4.6.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der baulichen Entwicklung des Gebietes ist zunächst ein weitgehender Verlust der vorhandenen Freiflächen (inkl. Baumbestand) verbunden. Da ein Großteil des Gebietes mit Tiefgaragen unterbaut wird, können die Bestandsstrukturen dort nicht erhalten bleiben (insgesamt bis zu 14.400 m² bzw. 1,44 ha). Eine Ausnahme stellt eine ca. 2.100 m² große Fläche im Mischgebiet dar, die nicht über- oder unterbaut wird. Hier können die Bestandsbäume erhalten bleiben, wobei eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung nur für fünf stattliche Einzelbäume getroffen wird. Die übrigen dort vorhandenen Gehölze sind größtenteils recht klein und teilweise auch in einem schlechten Zustand. Das sog. „Wäldchen“ wird als „Fläche für den Erhalt und die Entwicklung von Gehölzbeständen“ festgesetzt. Lediglich im Übergangsbereich zu den nördlich gelegenen Baugrundstücken wird ein Teil des Baumbestands (ca. 1.200 m²) entfernt.

Ersetzt werden diese Strukturen zum einen durch Gebäude- und Verkehrsflächen (rund 10.200 m²), es werden jedoch auch neue begrünte und bepflanzte Freiflächen entstehen, die in der Qualität mit den bisherigen Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes vergleichbar sein werden. Baumpflanzungen sind allerdings aufgrund der Unterbauung durch die Tiefgarage nur in eingeschränkter Form (klein- bis mittelkronige Bäume) möglich.

Im angrenzenden Gärtneigelände ist keine kurzfristige Veränderung vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen in diesem Bereich –

bezogen auf die Grundfläche – verglichen mit den Bestandsgebäuden der Gärtnerei keine weitergehende Bebauung als bisher. In den angrenzenden Wohngebieten sind geringe bauliche Erweiterungen möglich, insgesamt wird dort aber ungefähr der heutige Grünflächenanteil erhalten bleiben.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Ausgleich der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe ist deshalb nicht erforderlich.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die Festsetzungen bestehender Bebauungspläne (s. Kap. 2.2 „Verbindliche Bauleitplanung“) eine sehr weitgehende Bebauung der heutigen Grünflächen bereits erlauben würden. Unter rechtlichen Gesichtspunkten sind die vorgesehenen baulichen Entwicklungen somit nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

4.6.3 Maßnahmen für den Artenschutz

Unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (insbesondere den Erhalt 5 großer Einzelbäume und des Baumbestandes auf der „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“) können artenschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf die erfassten Brutvogelarten bereits weitgehend vermieden werden. Bei mehreren Brutpaaren von Haussperling und Grauschnäpper sind jedoch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dementsprechend muss ein Sperlingskoloniehaus an Gebäuden oder Bäumen im nordwestlichen Teil des Plangebietes bzw. zwei Halbhöhlen-Nistkästen an den zum Erhalt festgesetzten Platanen angebracht werden. Nach Fertigstellung der Neubauten können die Kästen auch durch in die Gebäudefassaden integrierte Nisthilfen ersetzt werden.

Unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen und der Tatsache, dass ein Abriss des Bestandsgebäudes Haid-und-Neu-Straße 34, in dem eine Zwergfledermauskolonie festgestellt wurde, mittelfristig nicht zu erwarten ist, beschränken sich artenschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf die erfassten Fledermausarten auf das Tötungsrisiko bei Baumfällungen und den Verlust von Baumquartieren. Um Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, dürfen dementsprechend Baumfällungen und Gebäudeabriss nicht in der Zeit zwischen 1. März und 31. Oktober und nur bei Frost unter -5 °C Lufttemperatur bzw. nach entsprechenden Frostnächten vorgenommen werden. Alternativ kann eine Inspektion durch einen Fledermausspezialisten unmittelbar vor Fällung bzw. Abriss erfolgen.

Bei stark spiegelnden, großen Fensterflächen oder Durchsichten im Bereich von Gebäudekanten wird die Verwendung von „vogelfreundlichem“ Glas oder einer entsprechenden Fassadengestaltung (z.B. vorgehängte Lamellen) empfohlen.

Zur Außenbeleuchtung im Mischgebiet sind insektenfreundliche Lampen (z.B. LED-Leuchten) zu verwenden. Außenleuchten dürfen nicht direkt auf den Bereich der „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“ gerichtet sein (entsprechende Einschränkung des Abstrahlwinkels).

Zu allen Punkten wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Nr. 7 „Artenschutz“ der Hinweise).

4.7 Flächen für Aufschüttungen und Anböschungen

Um im Zusammenhang mit der zulässigen Überdeckung der Tiefgarage (s. Nr. 6 „Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung“ der Textlichen Festsetzungen) und einer sich möglicherweise daraus ergebenden Überhöhung des natürlichen Geländeniveaus um bis zu 1,00 m einen homogenen Übergang zum natürlichen Gelände der östlich an das MI anschließenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten, werden Anböschungen bis max. 30° Neigung festgesetzt. Zur Sicherstellung der Versickerungsfähigkeit und zur Befestigung des Oberflächenmaterials sowie aus gestalterischen Gründen sind diese als Vegetationsfläche anzulegen. Zur Vermeidung eines Oberflächenabflusses in Richtung der Nachbargrundstücke wird die Notwendigkeit der Anböschungen auch im Entwässerungskonzept zu berücksichtigen sein (s. Kap. 4.4.5 „Ver- und Entsorgung“, Abschnitt „Entwässerung“).

4.8 Belastungen

Der Begründung liegt als gesonderter Bestandteil ein eigener Umweltbeitrag (s. Kap. 5 „Umweltbeitrag“) im Anhang bei. Die aufgrund der vorhandenen Belastungen im Plangebiet notwendigen Maßnahmen werden deshalb nachfolgend nur kurz umrissen.

4.8.1 Lärm

Bei der vorliegenden städtebaulichen Planung kommt der **Bewältigung der Lärmschutzproblematik** eine zentrale Bedeutung zu. Ziel ist die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einer vorhandenen Gemengelage und im Einflussbereich verkehrlich hochbelasteter Verkehrswege (Straße und Schiene). Die Bewältigung der schalltechnischen Belange ist nur durch die Umsetzung einer umfassenden Schallschutzkonzeption möglich. Die dazu in der begleitenden schalltechnischen Untersuchung (Fichtner W&T, Freiburg, April 2016) erarbeiteten Festsetzungsvorschläge wurden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms ist nur für Teilbereiche im Westen des Plangebietes von relevanten Beeinträchtigungen aufgrund des Brauereibetriebes auszugehen. Während den gewerblichen Lärmimmissionen über Maßnahmen an der Quelle und Ausschlüsse an betroffenen Gebäudefassaden (keine Schlafräume mit offenbaren Fenstern in Bereichen mit unzumutbaren Lärmbelastungen) begegnet wird, ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes aufgrund des Verkehrslärms ein Schutzkonzept aus verschiedenen Maßnahmen erforderlich.

Städtebauliches Erfordernis

Dies liegt im Wesentlichen in der innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Nutzungsabstaffelung vom Gewerbegebiet über ein Mischgebiet hin zu den bestehenden Wohnnutzungen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Die Schaffung eines schrittweisen Übergangs stellt eines der wichtigsten **Ziele des städtebaulichen Entwurfes** dar und soll sich zukünftig sowohl auf baulich-struktureller als auch auf der Nutzungsebene ausdrücken. Das Prinzip der schrittweisen Abstaffelung spiegelt sich auch und gerade entlang der Haid-und-Neu-Straße wider und stärkt damit ihren Charakter einer belebten Stadtstraße mit vielfältig ausgeprägten Randnutzungen. Die ausschließliche Ausweisung eines Ge-

werbegebietes würde dagegen der Eigenart der Haid-und-Neu-Straße nicht gerecht und einen unverhältnismäßig harten stadtstrukturellen Bruch zu den sich anschließenden kleinteiligen Wohn- und Mischnutzungen erzeugen.

Mit der Festsetzung eines **Mischgebietes bzw. eines Allgemeinen Wohngebietes an der Haid-und-Neu-Straße** ermöglicht der Bebauungsplan somit abschnittsweise bewusst die Anordnung von Wohnnutzungen entlang stark lärmbelasteter Straßenabschnitte. Zugleich stellt er aber mit der Vorgabe entsprechender schallschutztechnischer Maßnahmen sicher, dass bei der Realisierung der Planung stets den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen wird.

Im konkreten Fall ist auf dem nordöstlichen Baufenster des Mischgebietes an der Haid-und-Neu-Straße die **Errichtung einer vernetzten Pflegeeinrichtung** vorgesehen (s. Kap. 4 „Planungskonzept“). Bereits seit mehreren Jahren plant die „Hoepfner Bräu“ in enger Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe eine entsprechende Einrichtung im Bereich des neuen „Hoepfnerareals“ anzusiedeln (zum Bedarf einer solchen Nutzung s. Kap. 6.1 „Sozialverträglichkeit der Planung“). Vorgabe der im Vorfeld des Verfahrens durchgeführten Mehrfachbeauftragung war es deshalb, neben der Anordnung von zwei Büro- und Dienstleistungsgebäuden und ergänzender Wohnnutzungen, einen geeigneten Standort für ein entsprechendes Gebäude in gut erreichbarer Lage und in Synergie mit dem Umfeld zu finden. Im Sinne der eingangs erwähnten Nutzungsabstaffelung positioniert der Siegerentwurf die Pflegeeinrichtung bewusst am Gebietseingang zur Haid-und-Neu-Straße. Diese Entscheidung wird gestützt von zwei weiteren Aspekten, die aus dem vorgesehenen Betriebskonzept der geplanten Einrichtung hervorgehen: der Gedanke der „Vernetzung“ setzt u.a. auf ergänzende Nutzungen innerhalb des Gebäudekomplexes, wie z.B. Arztpraxen, einer Kita und einer Cafeteria. Diese sollen später auch für das umliegende Quartier zur Verfügung stehen und damit an einem möglichst repräsentativen, gut zugänglichen Standort angeordnet sein. Zudem fordern Betreiber heute allgemein, Standorte von Pflegeeinrichtungen so zu wählen, dass ein enger Kontakt zur Betriebsamkeit des umliegenden Stadtquartiers hergestellt und damit noch eine größtmögliche Teilhabe am öffentlichen Leben gewährleistet werden kann.

Insofern werden durch die Positionierung der Pflegeeinrichtung an der Schnittstelle zwischen der betriebsamen Stadtstraße im Norden und den zurückgezogenen qualitätsvollen Grünbereichen im Süden vielfältige organisatorische und stadträumliche Qualitäten miteinander verbunden, die sowohl dem internen Betriebskonzept der Einrichtung als auch der umliegenden Nachbarschaft zu Gute kommt.

Ableitung Schallschutzkonzeption

Um für die geplante städtebauliche Entwicklung sowie speziell für die dabei vorgesehene Pflegeeinrichtung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurden im Rahmen der begleitenden schalltechnischen Untersuchung schrittweise verschiedene Lärmschutzmaßnahmen geprüft. Zunächst ist festzustellen, dass innerhalb des Plangebietes kein ausreichender Abstand geschaffen werden kann, in dem eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005

auch nachts möglich wäre. Ein derartiges Abrücken stände auch dem Ziele eines schonenden Umgangs mit den zur Verfügung stehenden Flächen entgegen.

Ein aktiver Lärmschutz soll an dieser Stelle aus mehreren Gründen nicht realisiert werden. Die Vorteile aktiver Schutzmaßnahmen (Minderung für Außenbereiche, Wirkung auch bei geöffneten Fenstern) sind hier aufgrund der am Tag geringeren Betroffenheit nur eingeschränkt gegeben. Die abschirmende Wirkung wäre aufgrund der Mittellage der Bahngleise und des daraus resultierenden deutlichen Abstands zu den relevanten Immissionsorten deutlich eingeschränkt. Zusätzlich würde sie erheblich durch die notwendigen Unterbrechungen im Bereich von Zufahrten reduziert.

Zum Schutz der oberen Stockwerke wären zudem große Wand- oder Wallhöhen (ca. Höhe der zu schützenden Gebäude) erforderlich. Daneben könnten auch Einschränkungen für die Erreichbarkeit der Haltestelle auf kurzem Weg entstehen. Auch zum Schutz des Stadtbildes soll deshalb auf ein solches Bauwerk verzichtet werden.

Dagegen ist davon auszugehen, dass nach einer vollständigen Realisierung der Planung bereits durch die Baukörper eine deutliche Minderung für lärmabgewandte und abgeschirmte Bereiche entstehen wird. Insbesondere eine Randbebauung an der Haid-und-Neu-Straße würde einen wirksamen Schutz für die dahinter liegenden Gebäude und Freiflächen herstellen.

Ein ebenfalls untersuchter Lückenschluss entlang der Haid-und-Neu-Straße soll allerdings nicht realisiert werden. Zwar könnte für einen Teilbereich - insbesondere an den senkrecht zur Haid-und-Neu-Straße ausgerichteten Fassaden - noch eine zusätzliche Minderung erzielt werden. Jedoch nehmen mit zunehmender Entfernung zur Haid-und-Neu-Straße die positiven Wirkungen durch den Lückenschluss sehr rasch ab. Für das Innere des Gebietes können dadurch keine Verbesserungen erreicht werden. In Abwägung mit den lokalklimatischen Belangen, nach denen der in Nordsüdrichtung gerichtete innere Grünraum eine Funktion als Ventilationsachse übernimmt (vgl. Kap. 3.5.3 „Klima“), wurde ein nachträglicher Lückenschluss an der Haid-und-Neu-Straße verworfen.

Ebenfalls wurde untersucht, inwiefern die neuen Baukörper durch Reflexionseffekte Änderungen der Verkehrslärmbelastung in der Nachbarschaft (speziell entlang der Haid-und-Neu-Straße) hervorrufen können. Dabei wurde lediglich eine Erhöhung von stellenweise bis zu 0,2 dB(A) ermittelt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der vorliegenden städtebaulichen Planung in dieser Hinsicht keine wesentlichen Änderungen für die Umgebung entstehen.

In Abwägung aller städtebaulichen und schallschutztechnischen Belange wird abschließend festgestellt, dass die vorgesehene städtebauliche Figur den geeigneten Lärmschutz für das Plangebiet und die Umgebung darstellt.

Da allerdings zur Reihenfolge der Bebauung keine Festsetzung getroffen werden soll, wurden die Lärmschutzmaßnahmen für die Gebäude im Plangebiet dennoch für den Fall freier Schallausbreitung im Gebiet ermittelt. Somit werden für den ungünstigsten Fall Schutzmaßnahmen definiert und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Diese Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind in Abhängigkeit der jeweiligen Lärmeinwirkungen abzustufen. Dazu wurden für das gesamte Plangebiet geschossweise die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und dargestellt. Auf dieser Basis kann die Schalldämmung der Außenbauteile geplanter Gebäude je nach Lage im Plangebiet dimensioniert werden.

Daneben wird eine Vorgabe zur Grundrissorientierung empfohlen. Hiermit soll erreicht werden, dass möglichst viele Aufenthaltsräume - insbesondere Schlafräume - in lärmabgewandten Fassadenabschnitten entstehen. Für Schlafräume (auch Kinderzimmer), die hohen Lärmpegeln ausgesetzt sind, sollte zudem eine Möglichkeit zur schallgedämmten Belüftung vorgesehen werden. Auch für Außenwohnbereiche wird je nach Lage zu den Verkehrswegen ein baulicher Lärmschutz empfohlen.

Als Überleitung vom bestehenden Gewerbegebiet zum neu geplanten Misch- bzw. Wohngebiet wird darüber hinaus ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Nutzungen mit einem erheblichen Störpotenzial ausgeschlossen sind.

Sonderfall Zwischenzustand mit Tankstellenbetrieb

Neben einer vollständigen Realisierung des Bebauungsplans wurde auch ein denkbarer Zwischenzustand unter Beibehaltung des Tankstellenbetriebs an der Haid-und-Neu-Straße schalltechnisch geprüft. Hierbei konnte gezeigt werden, dass an den geplanten Baufenstern durchgehend die Immissionsrichtwerte für gewerbliche Geräusche eingehalten werden. Das ist vor allem dadurch begründet, dass die Tankstelle nur zwischen 6 und 22 Uhr betrieben wird und vor allem in Richtung Osten eine gute Abschirmung durch das Tankstellen-/Getränkemarktgebäude sowie das Tankstellendach besteht. Auch in der Überlagerung mit den Brauereigeräuschen ergeben sich an den Immissionsorten im Osten des Plangebietes keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete. Nur bei einer Bebauung direkt südlich der Tankstelle wäre ein Lärmkonflikt aufgrund des Betriebs der Waschanlage zu erwarten.

Wenn durch betriebliche Anpassungen höhere Lärmeinwirkungen auf die geplanten Baufenster hervorgerufen würden, könnte noch z. B. durch eine Erhöhung der bereits vorhandenen Wand am südlichen Rand des Tankstellengrundstücks oder den teilweisen Ausschluss von Aufenthaltsräumen mit offenbaren Fenstern an der betroffenen Nordfassade eine Konfliktlösung erfolgen.

4.8.2 Klima

Das den Bebauungsplan begleitende Klimagutachten (s. Kap. 3.5.3 „Klima“) stellt mit Realisierung der vorliegenden Planung eine Verminderung der flächenhaften Belüftung (bis ca. -50%) fest. Diese Abschwächung hat jedoch keine weiterreichenden Folgen für die Belüftung der Oststadt südlich der Rintheimer Straße. Eine gravierende und somit nicht zu akzeptierende Minderung des örtlichen Luftaustausches durch den vorgelegten Planungsentwurf ist damit auszuschließen. Auch bzgl. der thermischen Umgebungsbedingungen sind nur in direkter Nachbarschaft (Tullastraße) Zusatzbelastungen zu erwarten, die durch grünordnerische Maßnahmen minimiert werden können. In Richtung Rintheimer Straße un-

terbindet der festgesetzte Erhalt des Baumbestandes („Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“) eine bioklimatische Zusatzbelastung.

Die im Gutachten empfohlenen klimatisch wirksamen Maßnahmen (Dachbegrünung, Erhalt von fünf großen Bestandsbäumen, Erhalt und behutsame Auflichtung des Baumbestandes innerhalb der „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“) werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Zusätzlich wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, für Wege- und Platzflächen sowie Fassaden nur helle Materialien zu verwenden, um der Aufheizung von Oberflächen entgegenzuwirken.

4.8.3 Altlasten

Im gesamten Plangebiet sind anthropogene Auffüllungen bekannt oder können aus fachtechnischer Sicht nicht ausgeschlossen werden. Bei Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist daher abfallrechtlich zu untersuchen (Vorlage eines Aushub- und Entsorgungskonzeptes).

Bei Rück- oder Umbauarbeiten auf den Flächen der Tankstelle, des Flurstücks 2185 sowie bei dem ehemaligen Mälzereigebäude sind dem Umwelt- und Arbeitsschutz jeweils im Vorfeld abgestimmte Rückbau- und Entsorgungskonzepte vorzulegen.

Nach Auskunft des Grundstückseigentümers ist der Pächter vertraglich verpflichtet, nach dem Ende des Tankstellenbetriebs ein Bodengutachten durch einen unabhängigen Sachverständigen auf eigene Kosten zu veranlassen. Das Untersuchungsprogramm ist im Vorfeld mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

In Abhängigkeit der Detailplanung der Außenanlagen sowie der Ergebnisse der Bodenuntersuchungen sind eventuell noch Untersuchungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch erforderlich. Gegebenenfalls ist ein Bodenaustausch erforderlich.

Bodenaustauschmaßnahmen und die Überdeckung der unbebauten Tiefgaragen sind zusätzlich unter dem Aspekt Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen in Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, durch den Aufbau einer Bodenschicht mit kulturfähigem Bodenmaterial durchzuführen.

Hierzu wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Umweltbericht / Umweltbeitrag

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Umweltprüfung und die Pflicht zur Erstellung eines formellen Umweltberichtes entfallen damit.

Dessen ungeachtet muss sich der Bebauungsplan mit den Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschäftigen. Hierzu wurde ein Umweltbeitrag (faktorgruen,

Freiburg, 23.06.2016) erstellt, der der Begründung als gesonderter Bestandteil im Anhang beiliegt.

6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

6.1 Sozialverträglichkeit der Planung

Mit der schrittweisen Umsetzung der derzeit bekannten Vorhabenplanung soll in zentraler, verkehrlich gut erschlossener Lage eine bisher zu gewerblichen Erweiterungszwecken vorgehaltene Brachfläche zu einem attraktiven neuen Stadtquartier entwickelt werden, in dem sich städtisches Wohnen und Arbeiten eng miteinander verzahnen.

Des Weiteren soll der erhaltenswerte Baumbestand zwischen den neu geplanten Gebäuden zu einem prägnanten und qualitätsvollen städtischen Grünraum weiterentwickelt werden, der im wechselseitigen Dialog mit den neuen Gebäuden steht und den Bewohnern und Nutzern des neuen Stadtquartiers vielfältige Möglichkeiten zum Aufenthalt und Verweilen bietet.

Das Spektrum an neu geschaffenen Wohnungen im Plangebiet soll breit gefächert werden, sowohl die Wohnungsgrößen als auch die zukünftige Bewohnerstruktur betreffend. Das derzeit vorgesehene Nutzungsprogramm sieht darüber hinaus ein gemischt genutztes Gebäude (nord-östlicher Baukörper im MI) mit Pflegeeinrichtung, Cafeteria, Arztpraxen, Kita sowie mehrere barrierefreie Wohnungen mit Angeboten für „Betreutes Wohnen“ vor.

Bedarf einer Pflegeeinrichtung in der Oststadt

Nach einem Bericht des Seniorenbüros der Stadt Karlsruhe zur stationären Versorgung Pflegebedürftiger in Karlsruhe vom April 2013 verfügt die Stadt Karlsruhe zwar aktuell über ein gut ausgebautes Angebot an Plätzen mit insgesamt 3.371 Pflegeplätzen - wenn auch mit unterschiedlicher Versorgungsdichte in den Stadtteilen. Auf der Grundlage der Prognose des Amtes für Stadtentwicklung von 2011 bis 2030 wird jedoch der Anteil der Hochbetagten der Gruppe der 85-Jährigen und Älteren um 34,9 % steigen. Bei Fortschreibung des aktuellen Pflegebedürftigkeitsrisikos insbesondere in den hohen Altersgruppen und der Quote der eingestufteten Pflegebedürftigen für die stationäre Versorgung kann bis 2030 von einem Zusatzbedarf an rund 500 Pflegeplätzen für 3.872 Pflegebedürftige 2030 in der Gesamtstadt gerechnet werden.

Für die Oststadt ist ein Pflegeplatzbedarf für insgesamt 176 Pflegebedürftige bis 2030 anzusetzen. Als studentisch geprägter Stadtteil ist die Oststadt weniger stark vom Zuwachs der über 65-Jährigen betroffen als andere Stadtteile. Allerdings sollte der Bedarf in den beiden direkt angrenzenden Stadtteilen Rintheim und Waldstadt mitberücksichtigt werden. In diesen beiden Stadtteilen wird die Zahl der Pflegebedürftigen mit stationärem Versorgungsbedarf auf 252 Personen bis 2030 anwachsen. Dieser Gesamtzahl von 428 Pflegebedürftigen mit stationärem Versorgungsbedarf in der Oststadt, der Waldstadt und Rintheim stehen aktuell 316 Pflegeplätze gegenüber. Damit ist von einem Zusatzbedarf an neuen Plätzen in diesen drei Stadtteilen von 112 Pflegeplätzen auszugehen.

Zu diesem demographisch bedingten Bedarf kommen die Auswirkungen der gravierenden Anpassung bestehender Heime an die neue Landesheimbauverordnung. Seitens des Betreibers des Seniorenzentrums am Klosterweg mit 113 Pflegeplätzen wird ein langfristiger Fortbestand im Hinblick auf die Landesheimbauverordnung und unter wirtschaftlichen Erwägungen als nicht tragfähig gehalten. Damit reduziert sich das Angebot in der Oststadt um 113 Plätze auf nur noch 65 Pflegeplätze gegenüber dem Bedarf für 176 Pflegebedürftige. Die Schaffung eines Ersatzneubaues ist bedarfsnotwendig für den Stadtteil und auch im Blick auf die angrenzenden Stadtteile.

Der Neubau einer zeitgemäßen, den heutigen Pflegestandards gemäß Landesheimbauverordnung entsprechenden Einrichtung in Verbindung mit einer dann möglichen Umwandlung des Standorts am Klosterweg in eine ambulante Einrichtung stellt einen wichtigen Beitrag zu einer bedarfsgerechten und langfristig ausgewogeneren und damit zukunftsfähigen Versorgungssituation innerhalb der Oststadt dar.

Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)

Nach Prüfung des Liegenschaftsamtes der Stadt Karlsruhe ist das sog. „Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht anzuwenden, da das Verfahren schon vor der Beschlussfassung des Gemeinderats zu KAI eingeleitet wurde.

6.2 Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

| | | | |
|--|------------|--------------------------------|-----------------|
| Gewerbegebiet (GEe) | ca. | 4.251,00 m ² | 11,72 % |
| Mischgebiet (MI) | ca. | 17.545,00 m ² | 48,38 % |
| Allgemeines Wohngebiet (WA 1-3) | ca. | 14.038,00 m ² | 38,71 % |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche „Durmstraße“ | ca. | 400,00 m ² | 1,10 % |
| Öffentliche Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ | ca. | 34,00 m ² | 0,09 % |
| Gesamt | ca. | 36.268,00 m² | 100,00 % |

7.2 Geplante Bebauung

(im GEe und MI Annahme gem. Ergebnis städtebauliche Mehrfachbeauftragung, vgl. Kap. 4)

| | Anzahl | Wohneinheiten | Bruttogeschossfläche |
|--|-----------|----------------|---------------------------------|
| Bürogebäude | 2 | - | ca. 14.900 m ² |
| gemischtgenutztes Gebäude an der Haid-und-Neu-Straße | 1 | ca. 47 | ca. 10.400 m ² |
| gemischtgenutztes Gebäude an der Rintheimer Straße | 1 | ca. 4 | ca. 900 m ² |
| Wohngebäude | 13 | ca. 84 | ca. 9.200 m ² |
| Gesamt | 17 | ca. 135 | ca. 35.400 m² |

7.3 Bodenversiegelung¹

| | | | |
|---|-----|---------|----------|
| Gesamtfläche | ca. | 3,63 ha | 100,00 % |
| Derzeitige Versiegelung Privatgrundstücke (inkl. nicht überbaute Tiefgaragenanteile) | ca. | 1,57 ha | 43,25 % |
| Durch den Bebauungsplan maximal zulässige versiegelte Fläche | ca. | 2,28 ha | 62,81 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. | 0,04 ha | 2,55 % |

Hinweise:

- *In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Durchfahrten vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.*
- *In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.*
- *Ca. 4.000 m² der versiegelten Fläche resultieren aus nicht überbauten Anteilen der zulässigen Tiefgarage. Diese sind mit einer mindestens 1,00m hohen durchwurzelbaren Substratschicht überdeckt.*

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

9. Kosten

9.1 Kosten zu Lasten der Stadt

Durch Erschließung und Baumaßnahmen entstehen der Stadt Karlsruhe keine Kosten. Ggf. erforderliche Kostenübernahmen durch die „Hoepfner Bräu Friedrich Hoepfner Verwaltungsgesellschaft mbH & Co KG“ können im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

9.2 Kosten zu Lasten der Stadtwerke

Die Investitionskosten für Wasser-, Gas- und Stromversorgung werden grundsätzlich über Beiträge und Gebühren finanziert, individuelle Versorgungsanschlüsse an das öffentliche Netz gehen zu Lasten der Anschlussnehmer.

Karlsruhe, den 28. Juli 2016
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Karmann-Woessner

¹ Die maximal zulässige versiegelte Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen, der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche (in der Regel GRZ + 50 %, max. 80 % der Grundstücksfläche) der Baugrundstücke sowie allen anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

Anlagen

Umweltbeitrag (faktorgruen, Freiburg, 23.06.2016)

- Umweltbeitrag
- Anhang Bestandsplan (Biotoptypen nach LUBW, 2009)

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

Für Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Die Abfallbehälter der geplanten Gebäude auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Wohn- und Geschäftshäuser Haid-und-Neu-Straße Nr. 34 und 36 werden über die Haid-und-Neu-Straße entsorgt. Diese sind jeweils am Tag der Abholung im seitlichen Zufahrtsbereich bzw. unmittelbar im rückwärtigen Bereich der Hausnummer 34 bereitzustellen.

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

Die neuen Nutzungen im Bereich des Gewerbe- und Mischgebietes sollen einen privaten Anschluss an das öffentliche Entwässerungsnetz an der Rintheimer Straße erhalten. Da eine entsprechend dimensionierte Schmutzwasserleitung hierfür unmittelbar entlang der „Fläche für Erhalt und Entwicklung von Gehölzbeständen“ geführt werden muss, ist zur langfristigen Vermeidung von Schäden an den Leitungskörpern eine wurzelsichere Ausführung erforderlich. Die Umsetzung ist darüber hinaus rechtzeitig im Vorfeld mit dem Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe abzustimmen.

3. Niederschlagswasser

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentli-

che Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 sowie Artikel 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Der Betrieb von Zisternen muss beim Gesundheitsamt angezeigt werden. Um eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszuschließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Niederschlagswasser und dem Trinkwasserleitungssystem von Gebäuden bestehen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

Die Niederschlagswasserversickerung muss immer schadlos erfolgen. Eine Niederschlagswasserversickerung über anthropogenen Auffüllungen ist grundsätzlich nicht möglich, da eine derartige Versickerung nur über unbelastetem Untergrund (Nachweis der Z0-Qualität) zulässig ist. Sofern anthropogene Beeinträchtigungen des Untergrundes vorhanden sind, ist in Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz für eine schadlose Versickerung ein Austausch dieses Materials erforderlich.

4. Grundwasser

Der Bemessungswasserstand wird unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages von 0,5 m auf 112,0 mNHN festgelegt. Tieferliegende Bauteile (z.B. 2. UG, Unterfahrten) müssen entsprechend wasserdicht ausgeführt werden.

5. Archäologische Denkmalpflege

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstsitz Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe zu melden.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädi-

gungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

6. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

Neben der DIN 18920 sind die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) als technische Standards relevant.

7. Dachbegrünung

Variierende Höhen des Substrates mit Anhögelungen fördern die Standortvielfalt und tragen zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei. Zusätzlich wird der Einsatz intensiv begrünter Dachflächen mit mindestens 30 cm Substrat für die niedrigeren Dachflächen empfohlen.

8. Artenschutz

Zeitliche Vorgaben für Baumfällungen und Gebäudeabriss

Um Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen und Vögeln zu vermeiden, dürfen Baumfällungen und Gebäudeabriss nicht in der Zeit von 1. März bis 31. Oktober und nur bei Frost unter -5 °C Lufttemperatur bzw. nach entsprechenden Frostnächten vorgenommen werden. Um eine Fällung auch bei höheren Temperaturen zu ermöglichen, kann alternativ eine Inspektion durch einen Fledermausspezialisten unmittelbar vor Fällung bzw. Abriss erfolgen.

Nist- und Fledermauskästen

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, ist vor Abriss des Tankstellengebäudes ein Sperlingskoloniehäuser an Bestandsgebäuden oder Bäumen im Umfeld von max. 500 m anzubringen. Vor Durchführung der Baumfällungen im Bereich des Gewerbe- und Mischgebietes sind zwei Halbhöhlen-Nistkästen für den Grauschnäpper an den im planzeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen im Mischgebiet anzubringen. Nach Fertigstellung der Neubauten können diese Kästen durch in die Gebäudefassaden integrierte Nisthilfen ersetzt werden. Vor Durchführung der Baumfällungen im Bereich des Gewerbe- und Mischgebietes sind außerdem 20 Fledermauskästen an Bäumen oder Gebäuden im Umfeld (im Plangebiet oder im westlich angrenzenden Brauereigeländes) anzubringen.

Ggf. erforderliche CEF-Maßnahmen bei Neubebauung im Bereich der Gärtnerei

Bei einer Neubebauung im Bereich der heutigen Gärtnerei ist eine fachgutachterliche Überprüfung erforderlich, inwiefern das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hinsichtlich der Brutvögel zu besorgen ist

(z.B. Girlitz, Haussperling). Gegebenenfalls sind Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Zwergfledermauskolonie Haid-und-Neu-Straße 34

Bei einem Neu- oder Umbau des Gebäudes Haid-und-Neu-Straße 34 ist zu überprüfen, ob die im Gebäude befindliche Zwergfledermaus-Kolonie noch besteht und es sind in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Karlsruhe entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Vermeidung von Vogelschlag an Fensterflächen

Um das Tötungsrisiko für Vögel zu vermindern, sollte bei der Planung der Fassaden auf die Verwendung von „vogelfreundlichem“ Glas oder einer entsprechenden Fassadengestaltung (z.B. vorgehängte Lamellen) geachtet werden. Vermieden werden sollten insbesondere stark spiegelnde, große Fensterflächen und Durchsichten im Bereich von Gebäudekanten.

9. Klimaschutz

Zur Herabsetzung der bioklimatischen Belastung im Nahbereich wird für Wege- und Platzflächen sowie für Fassaden die Verwendung heller Materialien empfohlen.

10. Altlasten

Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist abfallrechtlich zu untersuchen.

Bei Rück- oder Umbauarbeiten auf den Flächen der Tankstelle, des Flurstücks 2185 sowie bei dem ehemaligen Mälzereigebäude sind dem Umwelt- und Arbeitsschutz jeweils im Vorfeld abgestimmte Rückbau- und Entsorgungskonzepte vorzulegen.

Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen im Bereich der Tankstelle sind im Vorfeld mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76131 Karlsruhe, zu melden.

11. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

12. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

13. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).

14. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) wird verwiesen.

15. Flächen für die Feuerwehr

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, dürfen nur errichtet werden, wenn Zufahrt oder Zugang und geeignete Aufstellflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorgesehen werden. Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zu lässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen, zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.

Die Zu- oder Durchgänge müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.

Zu Gebäuden nach Absatz 1, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über Gelände liegt, ist anstelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Hiervon kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen. Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen auf bisher unbebauten Grundstücken mehr als 50 m, auf bereits bebauten Grundstücken mehr als 80 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Die Zu- oder Durchfahrten müssen mindestens 3 m breit sein und eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m haben. Werden die Zu- oder Durchfahrten auf eine Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,5 m betragen.

Bei der Ausführung der Feuerwehrflächen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 zu beachten.

16. Emissionen der Verkehrsbetriebe Karlsruhe GmbH (VBK)

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass Emissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Stadt-/Straßenbahn und des Busverkehrs entschädigungslos zu dulden sind. Hierzu gehören auch mögliche Beeinträchtigungen durch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen oder elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder.

Gewünschte oder baurechtlich erforderliche Schutzmaßnahmen gegen derartige Einwirkungen haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

17. Belange der Bundeswehr

Emissionen der Bundeswehr

Von der Bundeswehrfachschule in der Rintheimer Querallee 4, 76131 Karlsruhe können am Tag und zur Nachtzeit Lärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von der Bundeswehrliegenschaft ausgehenden Emissionen wie Schießbetrieb etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Maximale Gebäudehöhe

Sollte im Geltungsbereich eine Gebäudehöhe von 30 m über Geländeniveau überschritten werden, sind die Planungsunterlagen in jedem Einzelfall - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zuzuleiten.

Der Bebauungsplan setzt am höchsten Punkt eine max. Wandhöhe von 26,00 m über Gelände fest. Auch unter vollständiger Ausnutzung der zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten (Dachaufbauten, Dach- und Staffelgeschosse) ist nicht mit einer relevanten Überschreitung der 30 m-Grenze zu rechnen.